



## BF Ejendomsselskab ApS

Hedemølle Erhvervsvej 10  
8850 Bjerringbro  
CVR-nr. 18869241

## Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.11.2021

---

**Henrik Heide Ottosen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Pengestrømsopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

BF Ejendomsselskab ApS  
Hedemølle Erhvervsvej 10  
8850 Bjerringbro

CVR-nr.: 18869241  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

## Bestyrelse

Henrik Heide Ottosen  
Hardy Reinhard Nielsen  
Charlotte Stochholm Nielsen

## Direktion

Hardy Reinhard Nielsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for BF Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerringbro, den 30.11.2021

## Direktion

**Hardy Reinhard Nielsen**

## Bestyrelse

**Henrik Heide Ottosen**

**Hardy Reinhard Nielsen**

**Charlotte Stochholm Nielsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i BF Ejendomsselskab ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BF Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 30.11.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Henrik Anders Laursen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16549

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fabriksejendom til Bjerringbro Fornikling A/S samt anden ejendomsudlejning.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 629 t.kr. mod 745 t.kr. sidste år. Ledelsen anser det opnåede resultat for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.018.497</b>	<b>1.121.672</b>
Af- og nedskrivninger	1	(269.609)	(258.571)
<b>Driftsresultat</b>		<b>748.888</b>	<b>863.101</b>
Andre finansielle indtægter	2	59.815	92.765
Andre finansielle omkostninger		(2.402)	(162)
<b>Resultat før skat</b>		<b>806.301</b>	<b>955.704</b>
Skat af årets resultat	3	(177.263)	(210.281)
<b>Årets resultat</b>		<b>629.038</b>	<b>745.423</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		630.000	750.000
Overført resultat		(962)	(4.577)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>629.038</b>	<b>745.423</b>



# Balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		3.814.836	2.035.095
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>3.814.836</b>	<b>2.035.095</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.814.836</b>	<b>2.035.095</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.199.914	2.148.380
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.199.914</b>	<b>2.148.380</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>148.619</b>	<b>1.177.031</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.348.533</b>	<b>3.325.411</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.163.369</b>	<b>5.360.506</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		3.413.583	3.414.545
Forslag til udbytte for regnskabsåret		630.000	750.000
<b>Egenkapital</b>		<b>4.243.583</b>	<b>4.364.545</b>
Udskudt skat		66.000	121.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>66.000</b>	<b>121.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Skyldig skat		232.263	258.281
Anden gæld		599.523	601.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>853.786</b>	<b>874.961</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>853.786</b>	<b>874.961</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.163.369</b>	<b>5.360.506</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	3.414.545	750.000	4.364.545
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(750.000)	(750.000)
Årets resultat	0	(962)	630.000	629.038
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>3.413.583</b>	<b>630.000</b>	<b>4.243.583</b>

# Pengestrømsopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Driftsresultat		748.888	863.101
Af- og nedskrivninger		269.609	258.571
Ændringer i arbejdskapital	5	4.843	(199)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>1.023.340</b>	<b>1.121.473</b>
Modtagne finansielle indtægter		59.815	92.765
Betalte finansielle omkostninger		(2.402)	(162)
Refunderet/(betalt) skat		(258.281)	(262.950)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>822.472</b>	<b>951.126</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(2.049.350)	(20.100)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(2.049.350)</b>	<b>(20.100)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>(1.226.878)</b>	<b>931.026</b>
Udbetalt udbytte		(750.000)	(740.000)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		948.466	610.185
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>198.466</b>	<b>(129.815)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(1.028.412)</b>	<b>801.211</b>
Likvider primo		1.177.031	375.820
<b>Likvider ultimo</b>		<b>148.619</b>	<b>1.177.031</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		148.619	1.177.031
<b>Likvider ultimo</b>		<b>148.619</b>	<b>1.177.031</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	269.609	258.571
	<b>269.609</b>	<b>258.571</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	59.815	92.765
	<b>59.815</b>	<b>92.765</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	232.263	258.281
Ændring af udskudt skat	(55.000)	(48.000)
	<b>177.263</b>	<b>210.281</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.582.316
Tilgange	2.049.350
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.631.666</b>
Af- og nedskrivninger primo	(5.547.221)
Årets afskrivninger	(269.609)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.816.830)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.814.836</b>

## 5 Ændring i arbejdskapital

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Ændring i leverandørgæld mv.	4.843	(199)
	<b>4.843</b>	<b>(199)</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med H.R. Nielsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har afgivet køboption til tredjemand med ret til, under visse omstændigheder, at købe ejendommen beliggende Hedemølle Erhvervsvej 10, 8850 Bjerringbro.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. 4.000.000 kr. i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed.

Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør 3.814.836 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter i forbindelse med udlejning af fast ejendom. Lejeindtægterne indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder negative renter fra bankindestående.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindestående.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.



**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.